

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück
in 27324 Eystrup, Twachtstr. 20**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eystrup	1277	7
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eystrup	22	64

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde
auf Grundlage einer Außenbesichtigung
zum Stichtag 07.11.2024 ermittelt mit rd.

86.600 €.

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage.....	4
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	6
2.5.3	Bauordnungsrecht	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2	Einfamilienhaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	8
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	9
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Nebengebäude	10
3.4	Nebengebäude	10
3.5	Außenanlagen	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	11
4.1	Grundstücksdaten.....	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	13
4.4	Sachwertermittlung	14
4.4.1	Sachwertberechnung.....	14
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	15
4.5	Ertragswertermittlung	21
4.5.1	Ertragswertberechnung	21
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	21
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	23
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	23
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	23
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	23
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	23
5	Verkehrswert	24
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	26
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	26
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	26
7	Verzeichnis der Anlagen.....	27

	Gutachten - Nr. 24-70110	Seite 3/37
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	19.12.2024

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude
Objektadresse:	Twachtstr. 20, 27324 Eystrup
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eystrup, Blatt 1277, lfd. Nr. 7
Katasterangaben:	Gemarkung Eystrup, Flur 22, Flurstück 64 (1.406 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Nienburg Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Herr Heider Berliner Ring 98 31582 Nienburg
Eigentümer:	aus Gründen des Datenschutzes nicht angegeben

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	07.11.2024 Tag der 2. Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	07.11.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	Sowohl zum ersten Besichtigungstermin am 09.10.2024 als auch zum zweiten Besichtigungstermin am 07.11.2024 wurde vor Ort keiner der Beteiligten angetroffen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Zuge der Ortsbesichtigung konnte das Objekt lediglich von außen in Augenschein genommen werden. Dieser Umstand wird in der Wertermittlung durch einen abschließenden Risikoabschlag berücksichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> die Sachverständigen Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn und J. Schmidt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.08.2024 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 20.08.2024 Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 20.08.2024 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 20.08.2024 Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) vom Landkreis Nienburg, eingegangen am 19.09.2024

	Gutachten - Nr. 24-70110	Seite 4/37
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	19.12.2024

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Objekt konnte lediglich von außen in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Zu den Fragen des Gerichts:

- Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.
- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird, konnte nicht ermittelt werden.
- Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.
- Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht, konnte nicht ermittelt werden
- Dem Sachverständigen sind im Rahmen seiner Recherche keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt geworden.
- Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor.
- Altlasten sind keine bekannt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Kreis: Verden

Ort und Einwohnerzahl: Eystrup (ca. 3.600 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1) nächstgelegene größere Städte:
Bremen (ca. 50 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
BAB 27, AS Verden-Nord o. Verden-Ost (ca. 25 km entfernt)

Bahnhof:
Eystrup (ca. 2 km entfernt)

Flughafen:
Airport Bremen (ca. 50 km entfernt)

demografische Struktur Durchschnittsalter ca. 46 Jahre.

Altersverteilung:

- 18 Jahre oder jünger: ca. 17 %
- 65 Jahre oder älter: ca. 23 %

Bevölkerungsentwicklung:

- in den letzten 5 Jahren: ca. +3 %

	Gutachten - Nr. 24-70110	Seite 5/37
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	19.12.2024

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	im Außenbereich gelegen; durch Bahnlinie von Ortschaft getrennt; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 3 km. öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 2 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Bahn)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	<u>Straßenfront:</u> ca. 17 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.406 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	tlw. ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; keine separaten Gehwege vorhanden; Parkmöglichkeiten im Seitenraum ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, ob ein Gasanschluss vorliegt, konnte nicht ermittelt werden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Im Rahmen der Internetrecherche im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS sind dem Sachverständigen keine Hinweise auf Altlasten bekannt geworden.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind dem Sachverständigen im Rahmen seiner Recherchen nicht bekannt geworden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen (vgl. Anlage 5): Vereinigungsbaulast.

Ein wesentlicher Werteeinfluss ist hieraus nicht abzuleiten.

Denkmalschutz: Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Denkmalschutzvermerk eingetragen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Bodenordnungsvermerk eingetragen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Dem Sachverständigen sind von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde Kopien der Baugenehmigungsunterlagen übersandt worden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das realisierte Vorhaben lediglich auf Grundlage des äußeren Eindrucks auf die Übereinstimmung mit der Baugenehmigung überprüft werden. Wesentliche Abweichungen konnten dabei in der Gebäudekubatur nicht festgestellt werden.

Bei dieser Wertermittlung kann deshalb grundsätzlich von der materiellen Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen ausgegangen werden.

	Gutachten - Nr. 24-70110	Seite 7/37
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	19.12.2024

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "faktisch" baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nach Erfahrungen des Sachverständigen beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einem Nebengebäude mit Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Ob das Objekt eigengenutzt wird, konnte nicht ermittelt werden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Soweit die nachfolgenden Angaben nicht von außen ersichtlich waren, wurden diese der Baugenehmigung entnommen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; tlw. unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend;
Baujahr:	1958 (gemäß Bauakte) in den Folgejahren Ausbau des Dachgeschosses
Modernisierung:	unbekannt
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 187 m ² .
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Katzenbergerdecke
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt

	Gutachten - Nr. 24-70110	Seite 9/37
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	19.12.2024

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);

Dachflächendämmung unbekannt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: vermutlich Ableitung in private Kleinkläranlage (da im öffentlichen Verkehrsraum keine Entsorgung erkennbar)

Elektroinstallation: unbekannt

Heizung: unbekannt

Lüftung: äußerlich keine besonderen Lüftungsanlagen erkennbar (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: unbekannt

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Fenster: Fenster aus Holz mit Doppelverglasung (neuwertig)
Rollläden aus Kunststoff

Türen: unbekannt

sanitäre Installation: unbekannt

besondere Einrichtungen: unbekannt

Küchenausstattung: wenn vorhanden nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel: im Inneren des Gebäudes unbekannt

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

	Gutachten - Nr. 24-70110	Seite 10/37
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	19.12.2024

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	straßenseitig keine erkennbar, rückwärtig unbekannt
besondere Einrichtungen:	unbekannt
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	straßenseitig keine wesentlichen erkennbar, rückwärtig unbekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der äußerliche bauliche Zustand ist als ungepflegt einzustufen.

3.3 Nebengebäude

Baujahr: 1960 (gemäß Bauakte);
 Bauart: massiv;
 Dachform: Flachdach;

mit integrierter Garage

3.4 Nebengebäude

keine weiteren

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Hecken, Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird auf Grundlage des äußeren Eindrucks der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäudebebaute Grundstück in 27324 Eystrup, Twachtstr. 20 zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eystrup	1277	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eystrup	22	64	1.406 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **18,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.406 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	18,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,90	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	16,20 €/m ²
Fläche (m ²)	1500	1.406	× 1,02	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	16,52 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 16,52 €/m²
Fläche			× 1.406 m ²
beitragsfreier Bodenwert			= 23.227,12 € rd. 23.200,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 insgesamt **23.200,00 €**.

	Gutachten - Nr. 24-70110	Seite 13/37
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	19.12.2024

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der Bahnstrecke Bremen-Hannover. Zwar ist hier eine Lärmschutzwand vorhanden. Trotzdem sind hier Beeinträchtigungen durch Lärm und auch durch weitere Wege zur Umfahrung der Bahnlinie als wertmindernd gegenüber abseits der Bahn gelegenen Grundstücken im Außenbereich zu berücksichtigen. Der Sachverständige schätzt den Abschlag hier auf 10% des Bodenwertes.

E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der mit den Bodenrichtwerten mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	721,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	246,00 m ²	32,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	177.366,00 €	15.520,00 €
Baupreisindex (BPI) 07.11.2024 (2015 = 100)	x	165,7/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	293.895,46 €	27.796,32 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	293.895,46 €	27.796,32 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		11 Jahre	10 Jahre
• prozentual		84,29 %	80,00 %
• Faktor	x	0,1571	0,2
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	46.170,98 €	5.559,26 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	46.170,98 €	5.559,26 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		51.730,24 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	61.730,24 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	23.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	84.930,24 €
Sachwertfaktor	x	1,14
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	96.820,47 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
Sachwert	=	86.820,47 €
	rd.	86.800,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards auf Grundlage des äußeren Eindrucks:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	69,0 %	31,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	

Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	69,0	500,25
3	835,00	31,0	258,85
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			759,10
gewogener Standard =			2,3

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 759,10 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,950

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 721,14 €/m² BGF

rd. 721,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Nebengebäude

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen oder vergleichbar in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF

rd. 485,00 €/m² BGF

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2015 (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Der zuständige Gutachterausschuss weist in seinen Grundstücksmarktdaten einen pauschalen Wertansatz u.a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedungen, Gartenanlage und einfache Nebengebäude mit einer üblichen Höhe von 5.000,00 € (sehr wenig / einfach) – 20.000,00 € (umfangreich / gehoben) aus.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird gemäß dem Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwertfaktoren mit 70 Jahren für Wohngebäude und 50 Jahren für Nebengebäude angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1958 errichtete Gebäude wurde auf Grundlage des äußeren Eindrucks nicht wesentlich modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Summe		0,0	0,0	

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1958 = 66 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 66 Jahre =) 4 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell (hier linear) zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der objektartenspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen (insbesondere zur zeitlichen Anpassung) bestimmt und angesetzt.

In den veröffentlichten Grundstücksmarktdaten sind die aufgrund einer kreisweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Wirtschaftskraft der Region (d.h. nach dem Bodenwert der Region, Baujahr und Objektgröße) angegeben.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke landkreisweit rd. 14% oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich durch die Verwendung des Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigen. Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

	Gutachten - Nr. 24-70110	Seite 20/37
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	19.12.2024

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, nimmt der Sachverständige einen Risikoabschlag in Höhe von 10% des vorläufigen Verfahrenswertes (also rd. 10.000,- €) für eventuelle Bauschäden oder Baumängel vor.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Risikoabschlag (rd. 10% des vor. Verfahrenswertes) -10.000,00 € 	
Summe	-10.000,00 €